सुनिलस्मृति गाउँपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड: ४ संख्या: मिति: २०७७।१२।३०

भाग-२
सुनिलस्मृति गाउँपालिका भवन निर्माण तथा सडक मापदण्ड, २०७७

परिच्छेद–१
(प्रारम्भिक)

१.१ मापदण्डको नाम र प्रारम्भ:

सुनिलस्मृति गाउँपालिका क्षेत्र भित्रको बढ्दो अनियन्त्रितसहरीकरण लाई एउटा सकारात्मक दिशा तर्फ डोर्याउन आवश्यक भैसकेको छ । यसर्थ, भवन ऐन २०५५, वस्ति विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड,२०७२मा भएका व्यवस्थाहरूलाई थप विस्तृत, प्रभाकारी र समय सापेक्ष वनाउन वाञ्छनीय भएकोले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा २७ को उपदफा

(१), (४), (५) ले दिएको अधिकार एवंवस्ति विकास सहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्ड, २०७२ को बुदा १७ (क) को व्यवस्था अनुसार विद्यमान मापदण्डलाइ अझ सवल र स्पष्ट बनाउन सुनिलस्मृति गाउँपालिकाले २०७८/०१/०१ देखि लागु हुने गरी **"सुनिलस्मृति गाउँपालिकाभवन निर्माण तथा सडक मापदण्ड २०७७"** तयार गरेको छ ।

१.२ **मापदण्डको अधिकार क्षेत्रः** यो मापदण्डको अधिकार क्षेत्र सुनिलस्मृति गाउँपालिकाको भौगोलिक सीमानाभित्र मात्र रहने छ ।

१.३ मापदण्डको संशोधनः

यस मापदण्डमा संशोधन गर्न आवश्यक भएमा नेपाल सरकार सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेको वस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड, २०७२ ले तोकेको न्यूनतम मापदण्डमा घटी नहुने गरी सुनिलस्मृतिगाउँपालिका रोल्पाको गाउँ वोर्ड/परिषद मा छलफल भइसोवोर्ड/परिषदको बहुमतद्वारासंशोधनगर्न सकिने छ ।

१.४ मापदण्ड सम्बन्धी प्रावधान :

कुनै पनि नीजी, अर्ध सरकारी वा सरकारी स्वामित्वको घडेरी/जग्गा वा सार्वजनकि जग्गामा कुनै प्रकारको भू–उपयोग वा क्रियाकलाप प्रस्तावन गर्न वा परिवर्तन गर्न, जग्गा/घडेरी टुक्रा गर्न, भौतिक विकास गर्न, निर्माण कार्य गर्न परेमा सम्ब्न्धित व्यक्ति, संस्था तह ले गाउँपालिकामा तोकिएको ढाँचामा रितपूर्वकको दरखास्त दर्ता गरी स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

क) भवनसम्बन्धी मापदण्ड : जग्गामा निर्माण हुने भवनको रुपरेखा नियन्त्रण गर्नका लागि ।

ख) योजनासम्बन्धी मापदण्डः जग्गा एवं भवनको उपभोग वा भैरहेको उपयोगमा परिवर्तन गर्न वा विकास गर्नका लागि ।

ग) विशेष मापदण्डः गाउँपालिकाको नीति अनुरुप तोकिएको क्षेत्रमा अतिरिक्त नियन्त्रणका लागि ।

घ) निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड : सुरक्षित भवनको निर्माणको लागि ।

१.५ मापदण्डको व्याख्याः

क) यो मापदण्डको कुनै प्रावधानको अर्थ स्पष्ट नभएमा गाउँपालिका बोर्डद्वारा हुने व्याख्यालाई आधिकारिक व्याख्या मानिनेछ ।

ख) विद्यमान मापदण्डमा व्यवस्था नभएका वा स्पष्ट नभएका वा अपूग भएका प्रावधानहरुको हकमा गाउँपालिकाले सम्बन्धित विज्ञ, गाउँपालिका स्थित नागरिक समाज र क्रियाशिल राजनैतिक दल तथा अन्य सरोकारवाला तह समेमतको सहमति लिई आवश्यक प्रावधानको व्यवस्था गरी गाउँबासीहरुलाई जानकारी गराउने छ ।

ग) यस मापदण्डका विभिन्न प्रावधानहरुमा तोकिएको न्यूनतम मापदण्ड पूरा भएका नक्सा दरखास्तहरुलाई मात्र गाउँपालिकाद्वारा स्वीकृत गरिनेछ ।

१.६ परिभाषिक शब्दहरुः

जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage): भन्नाले भवनको भूई तलाको क्षेत्रफल र भवन बन्ने जग्गा वा घडेरीको क्षेत्रफलको अनुपातलाई १०० ले गुणा गर्दा हुने आउने प्रतिशतलाई जनाउँदछ ।

भुँई क्षेत्रको अनुपात (FAR : Floor Area Ratio): भन्नाले सम्पूर्ण तलाहरुमा निर्मित क्षेत्रफलको योगफललाई भवन बन्ने जग्गा वा घडेरी को क्षेत्रफलले भाग गरेर आएको भागफललाई जनाउँदछ ।

सडकको अधिकार क्षेत्र (ROW : Right of Way): भन्नाले ऐन, नियम तथा स्वीकृत मापदण्डले तोकेको सडकको चौडाईलाई जनाउँदछ ।

सेटब्याक (Set Back): भन्नाले आफूले आफ्नो जग्गामा भवन बनाउँदा साँधसिमाना , सार्वजनिक सम्पत्ति र सडक अधिकार क्षेत्रबाट छाड्नु पर्ने न्युनतम दूरीलाई जनाउँदछ ।

खुल्ला क्षेत्र (Open Space): भन्नाले वस्ती विकास क्षेत्रमा जमिन भित्र अत्यावश्यक सार्वजनिक पूर्वाधार सेवा विस्तार गर्न बाहेक कुनै भौतिक संरचना निर्माण गर्न निषेध गरिएको क्षेत्रलाई जनाउँदछ । यसमा स्थानिय तह ले कुनै संरचना निर्माण गर्न नपाउने गरी खुला क्षेत्र भनि घोषणा गरेका सार्वजनिक, गुठि, ऐलानी आदि जमिनलाई समेत जनाउँदछ ।

टाँसिएको भवन (Attached Building): भन्नाले जग्गाको साँधसमिनामा टाँसेर बनाउन प्रस्ताव गरिएको वा बनाएको भवन लाई जनाउदछ ।

जोडिएको भवन (Joined Building): भन्नाले वेग्लावेग्लै स्वामित्व भएको एक आपसमा भारवहन अंगहरु संयुक्त रुपमा निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

आंशिक निर्माण सम्पन्न : भन्नाले उपयोग गर्न मिल्ने गरी न्युनतम १ तला निर्माण भएको भवनलाई जनाउँदछ ।

गाउँपालिका: यस मापदण्डको प्रयोजनका लागि गाउँपालिका भन्नाले सुनिलस्मृति गाउँपालिका लाई जनाउँदछ ।

स्थानीय तह : यस आधारभूत निर्माण मापदण्डको प्रयोजनको लागि स्थानीय तह भन्नाले गाउँपालिका, उप-महानगरपालिका, महा-नगरपालिका र नगरपालिका लाई जनाउँदछ ।

शहरी विकास कार्यालय : भन्नाले सम्बन्धित जिल्ला हेर्ने शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई जनाउँदछ ।

तोकिएको प्राविधिक समिति : भन्नाले स्थानीय तहका प्रमुखको संयोजकत्वमा निजले तोकेको सम्बन्धित विभाग वा शाखाको इन्जिनियर, शहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग र जिल्ला प्राविधिक कार्यालयको प्रतिनीधि, नापी अधिकृत तथा आमन्त्रित विशेषज्ञहरु सहितको समितिलाई जनाउँदछ ।

नियन्त्रित भौतिक योजना (Secured Physical Plan): भन्नाले नियन्त्रित रुपमा मात्र प्रयोग हुने, साँधसिमानालाई पर्खाल लगाएर सुरक्षित गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भौतिक योजना (Public Physical Plan): भन्नाले केही स्वामित्वकर्ताहरुले आफ्नो लगानीमा विकास गरेको तर तिनका सडक, खुल्ला क्षेत्र आदि सार्वजनिक प्रयोगको लागि समेत खुल्ला गरिएको भौतिक योजनालाई जनाउँदछ ।

क.वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८ (क) अनुसारको अत्याधुनिक प्रविधि अपनाई निर्माण हुने वा भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ख.वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ख) अनुसारको भूँई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट भन्दा बढी, ३ तला भन्दा अग्ला वा Structural Span ४.५ मिटर भन्दा बढी भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

ग.वर्गका भवनः भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(ग) अनुसारको भूँई तलाको क्षेत्रफल १००० वर्ग फिट सम्म र उचाई ३ तला सम्म वा Structural Span ४.५ मिटर सम्म भएका भवनहरुलाई जनाउँदछ ।

घ वर्गका भवन : भन्नाले भवन ऐन २०५५ को दफा ८(घ) अनुसारको क, ख र ग वर्गमा नपरेका इँटा, ढुङ्गा, माटो, बाँस, खर आदि प्रयोग गरी निर्माण भएको अधिकतम दुई तले भवनलाई जनाउँदछ ।

माटो परीक्षणः भन्नाले सहरी विकास मन्त्रालय/वा सङ्घीय मामिला तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयले जारी गरेका माटो परीक्षण मापदण्डले तोकेको परिक्षण प्रकृया/विधिलाई जनाउँदछ ।

आधारभूत सार्वजनिक पूर्वाधार सेवाहरु : भन्नाले सडक, ढल, खानेपानी, विजुली आदिलाई जनाउँदछ ।

संस्थागत भवनः भन्नाले विद्यालय, अस्पताल, सरकारी , निजी तथा पब्लिक लिमिटेडका कार्यालय भवन आदिलाई जनाउँदछ ।

सभा सम्मेलन भवनः भन्नाले मानिसहरु जमघट हुने गैर आवासिय प्रयोजनका सिनेमा हल, संयुक्त/विशाल बजार, मल्टिल्पेक्स, तारे होटल आदिलाई जनाउँदछ ।

सार्वजनिक भवनः भन्नाले संस्थागत भवन, सभा–सम्मेलन भवन लगायत सभाहल, साँस्कृतिक समारोह तथा भोजभतेर स्थल, आदिलाई जनाउँदछ ।

व्यापारिक भवनः भन्नाले पुर्ण व्यापारिक भवनको अलावा कुनै तला व्यापारिक प्रयोजनमा रहेको र कुनै तला आवासीय प्रयोजनमा रहेको भवनलाई समेत जनाउँदछ ।

इन्जिनियर/आर्किटेक्टरः भन्नाले नेपाल इन्जिनियरिङ्ग परिषदमा दर्ता भई इन्जिनियरिङ् व्यवसाय गर्न सम्बन्धित तह बाट अनुमति प्राप्त विशेषज्ञलाई जनाउँदछ ।

“सेटब्याक लाइन” (Set Back Line): भन्नाले सम्बन्धित अधिकारीले कुनै पनि प्रकारको निर्माण गर्न नपाउने गरी प्लटभित्रै कोरिदिएको रेखा सम्झनुपर्छ ।

मोहडा (Frontage): भन्नाले बाटो, चोक जस्ता सार्वजनिक जग्गा तर्फ प्लटको सीमानालाई सम्झनुपर्छ ।

प्लटको गहिराई (Depth): भन्नाले प्लटको मोहडा वा अगाडिको सीमानाबाट पछाडि पट्टिको सीमाना सम्मको दूरीलाई सम्झनुपर्छ ।

घरनक्शा नियमितः बिषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा सुनिलस्मृति गाउँपालिकाको घरनक्शा पास प्रयोजनको लागि नियमित घरनक्शा पास भन्नाले सुनिलस्मृति गाउँपालिका क्षेत्रभित्र मिति २०७८/०१/०१ अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरुको गा.पा.मा नक्शा दर्ता भएका वा नभएका, भवन निर्माण संहिता पालना गरि वा नगरि निर्माण भएका घरहरुलाई स्ट्रक्चरल सुरक्षाको जिम्मेदारी स्वयं घरधनिमा रहने गरि अन्य आवश्यक मापदण्ड (सडक र सार्बजनिक जग्गाहरुको क्षेत्राधिकार) पालना गरि बनाइएका घरको नक्शा दर्ता गरि प्रमाणिकरण गरेर निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने कार्यलाई बुझ्नु पर्नेछ ।

परिच्छेद- २

(व्यवस्थापन)

१. भवनको डिजाइन एवं निर्माण सुपरीवेक्षणको व्यवस्थापन

१.१ **यस गा.पा. मा कार्यरत प्राविधिकले नक्सा डिजाइन गर्न नपाउनेः** गाउँपालिकामा कार्यरत प्राविधिक जनशक्तिले सुनिलस्मृति गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने भवनहरु (गा.पा. बाट पास गर्नुपर्ने भवनहरु मात्र) को नक्सा निर्माण र डिजाईन गर्न पाउने छैनन । तर सार्वजनिक प्रयोजनका लागि आफू कार्यरत स्थानीय तह को लगानीमा निर्माण हुने सार्वजनिक भवनहरुको नक्सा निर्माण, सुपरीवेक्षण र डिजाइन गर्न यस प्रावधानले बाधा पुग्ने छैन । साथै, परमर्शदाताबाट डिजाइन गरिएको नक्सामा समेत इन्जिनियरिङ काउन्सिलको नम्बरसहित डिजाइनकर्ताले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१.२ **निर्माण मापदण्ड तथा भवन संहिता विपरित नक्सा निर्माण, स्ट्रक्चरल डिजाइन र सिफारिस गर्न प्रतिबन्ध:** गाउँपालिकाले भवन निर्माणको कार्यसम्पन्न प्रतिवेदन दिनु अघि नक्सा डिजाइन गर्ने वा निर्माण सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकबाट निर्माण भएको भवन प्रचलित भवन संहिता तथा निर्माण सम्बन्धी मापदण्ड अनुसार भएको प्रमाणित गराएर मात्र जाँचपास गराई निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिनुपर्नेछ । मापदण्ड विपरित नक्सा तयार एवं स्वीकृत गरेमा तथा भवन संहिता विपरित भवनको स्ट्रक्चरल डिजाइन गरेमा वा गलत प्रमाणित गरेमा यसको जिम्मेवार सोही व्यक्ति हुनेछ । नक्सामा नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, भवन सुपरीवेक्षण गर्ने प्राविधिकको नाम, नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिल दर्ता नम्बर उल्लेख गरी निज आफैले अनिवार्य रुपमा दस्तखत समेत गरेको हुनपर्नेछ । साथै, नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने

गाउँपालिकाका प्राविधिक कर्मचारीले समेत अनिवार्य रुपमा आफ्नो नाम र नेपाल इन्जिनियरिङकाउन्सिलको दर्ता नम्बर उल्लेख गरी दस्तखत समेत गरेको हुनपर्ने छ । नक्सा प्रमाणितका लागि सिफारिस गर्ने प्राविधिक कर्मचारीले भवन संहिता तथा निर्माण मापदण्ड विपरित नक्सा तयार गर्ने, डिजाइन गर्ने, सुपरीवेक्षण गर्ने तथा नक्साका डिजाइन प्रमाणित गर्ने प्राविधिकलाई आवश्यक कारबाहीको लागि गाउँपालिका प्रमुख लाई लेखी पठाउनसक्नेछ र गाउँपालिका प्रमुखले नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा लेखी पठाउनसक्नेछ ।

१.३ **सार्वजनिक उपयोगिताका सेवा प्रयोग गर्न भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन लिनुपर्ने:** अब उप्रान्त पुर्ण वा आंशिकरुपमा भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नलिइएका भवनहरुमा विद्युत, टेलिफोन र खानेपानी पाइपका धारा जडानको लागि सिफारिस गरिने छैन ।

१.४ **गाउँपालिकामा संस्थागत भवन तथा (क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माणको अनुमति दिनुअघि सिफारिस आवश्यक पर्नेः** गाउँपालिकाहरुमा निर्माण हुने भवन ऐन २०५५ को दफा ८ अनुसारका भवनहरुको नक्सापास गर्दा प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत /प्रमुखको संयोजकत्वमा भवन संहिता तथा नक्सा शाखाको प्रमुख, सम्बन्धित विज्ञहरु, जिल्ला प्राविधिक कार्यालयका इन्जिनियर, शहरी विकास कार्यालयका प्रमुख वा निजले तोकेको इन्जिनियर प्रतिनिधि रनापी कार्यालयका नापी अधिकृत रहेको समितिको सिफारिसमा मात्र नक्सापास गर्नुपर्ने छ । प्रमुख/प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत र नापी

अधिकृत बाहेक उक्त समितिमा रहने सदस्यहरु नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भएको हुनु पर्नेछ । प्लानिङ परमिट, स्ट्रक्चरल परमिट तथा वातावरणीय परीक्षणको हकमा सम्बन्धित ऐन नियमावलीले तोकेको व्यवस्था अनुसार नै गर्नुपर्ने छ ।

१.५ **संस्थागत भवन तथा क) वर्ग एवं दश हजार वर्ग फिटभन्दा बढी क्षेत्रफल भएका भवन निर्माण अनुमति दिदाँ तथा निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिदाँ तेस्रो पक्ष जाँच गर्नुपर्ने** :गाउँपालिकाले संस्थागत भवन तथा दश हजार वर्ग फिटभन्दा बढी एरिया भएका भवनको निर्माण अनुमति दिदाँ तथा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र दिदाँ गाउँपालिका, वा स्वामित्वकर्ताले आवश्यक ठानेमा तेस्रो पक्ष जाँचको व्यवस्था गरी सो समेतको आधारमा भवन निर्माणको अनुमति र निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन दिन सकिनेछ । यस प्रयोजनको लागि गाउँपालिकाले भवन निर्माणको नक्सा, डिजाइन तथा सुपरीपवेक्षणको निमित्त नेपाल इन्जिनियरिङ काउन्सिलमा दर्ता भई उक्त काउन्सिलबाट दर्ता सर्टिफाइड भएका इन्जिनियरहरुको हरेक वर्ष अध्यावधिक रोष्टर बनाई रोष्टरमा भएका इन्जिनियरहरुबाट तेस्रो पक्षीय जाँच गराउनु पर्नेछ ।

१.६ **भवन निर्माणको आंशिक अनुमतिः**गापाले भवन निर्माणको अनुमति दिदाँ सम्पूर्ण भवनको अनुमति नदिई पहिलोपटक डिपिसी लेभलसम्मको मात्र अनुमति प्रदान गर्नुपर्नेछ । भवन मापदण्ड तथा संहिता अनुसार सो डिपिसी भए नभएको सुपरीपेक्षण गरी क, ख, र ग वर्गको भवनको हकमा भवनको स्वामित्वकताले नियुक्त गरेको भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोकेको योग्यता पुगेको सुपरीवेक्षकबाट समेत

प्रमाणित गरी मापदण्ड र संहिता अनुसार भएका मात्र माथिल्लो तल्लाको अनुमति प्रदान गर्नुपर्ने छ । गापाले उपरोक्त प्रक्रिया पूरा गरी निवेदन प्राप्त भएको मितिले बढीमा १५ दिनभित्र निवेदनको टुंगो लगाउनु पर्नेछ ।

१.७ **भवन निर्माणको आंशिक निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदनः** भवन संहिता र मापदण्डको परिधिभित्र रही भवन निर्माणको स्वीकृति प्रदान गरिएको अवधिभित्र निर्माण कार्य सम्पन्न हुन नसकेमा भवनको जति तलाको निर्माण कार्य सम्पन्न भएको छ सोको निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिईसकेपछि थप निर्माण गर्नु पर्दा नक्सापासको अनुमतिको म्याद गुज्रेमा पुनः अनुमति लिनुपर्ने छ ।

१.८ **भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरु सार्वजनिक प्रयोजनमा भाडामा लिन नपाइनेः**स्थानीयतह तथा गापाले सरकारको पूण वा आंशिक स्वमित्वमा संचालित निकायहरु तथा संगठित संस्थाहरुले भवन निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन नभएका भवनहरुलाई सार्वजनिक प्रयोजनका लागि भाडामा लिन पाइनेछैन ।

१.९ **भवन संहिता तथा मापदण्ड पालना नगरी सार्वजनिक भवन निर्माण गर्न नपाइने :** स्वीकृत भवन मापदण्ड र राष्ट्रिय भवन संहिता विपरीत हुने गरी सार्वजनिक तह को लगानीबाट भवन निर्माण गर्न पाइनेछैन । साथै नक्सापास नगरी भवन निर्माण गर्न पाइनेछैन ।

२. **अन्य ब्यवस्था**

२.१ **सडकको क्षेत्राधिकारभित्र बनेका गैरकानुनी संरचनाहरु हटाउनेः** सडकको क्षेत्राधिकारभित्र बनेका गैरकानूनी संरचनाहरुलाई शून्य सहनशीलताको नीति अपनाई गाउँपालिका वा अन्य स्थानिय तथा सरकारी तहले भत्काउन

सक्नेछ । यस्ता गैरकानूनी भवनहरुको स्वामित्वकर्ताको नाम सहित विवरणहरु सार्वजनिक गरिनेछ ।

२.२ **खुल्ला क्षेत्रसम्बन्धी व्यवस्थाः** गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गाको संरक्षण गर्नुपर्ने छ । आफ्नो क्षेत्रमा रहेका सार्वजनिक जमिनहरुलाई खुल्ला क्षेत्रको रुपमा घोषणा गरी सो क्षेत्रमा सार्जजनिक हरियाली पार्क तथा उद्यायनहरु रुपान्तरण गर्नुपर्ने छ । सार्वजनिक, ऐलानी, गुठि जग्गाहरुलाई नेपाल सरकार को निर्णय विना कोही कसैलाई कुनैपनि प्रयोजनको लागि हकभोग गर्न वा उपभोग गर्न सिफारिस गर्न पाइनेछैन ।

२.३ **भवन निर्माण इजाजतपत्र राख्ने व्यवस्थाः** भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माण अवधिभर स्वीकृत भवन निर्माण इजाजतपत्र र स्वीकृत नक्सा विवरण निर्माणस्थलमा देखिने गरी राख्नु पर्नेछ । निर्माणाधिन “क” र “ख” वर्गका भवनहरुको हकमा स्वामित्वकर्ताहरुले निर्माणस्थलमा स्वीकृत भवन निर्माण अनुमतिपत्र र नक्साका अतिरिक्त भवनको नक्सापास भएको मिति र भवनका आधारभुत मापदण्डहरु जस्तै Ground Coverage Ratio, Floor Area Ratio, निर्माण गर्दा छाड्नुपर्ने Setback आदि विवरणहरु निर्माण कार्य सम्पन्न नभएसम्म सबैले देख्न सक्ने गरी होर्डिङ बोर्डमा राख्नुपर्नेछ ।

२.४ **भू–उपयोग योजना कार्यान्वयनः** गापाले भूमिसुधार तथा ब्यबस्था मन्त्रालय सँग समन्वय गरी स्थानिय स्वायत शासन ऐन अनुसार भू–उपयोग योजना कार्यान्वयनमा लिन सक्नेछ ।

२.५ **भवन निर्माणमा बन्देजः** जोखिम नक्सा संकेतका आधारमा जिल्ला दैवी प्रकोप उद्धार समिति रोल्पाले बाढी, पहिरो, भू- क्षय आदि जोखिमका आधारमा जोखिमयुक्त क्षेत्रको

पहिचान गरी सो क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न प्रतिवन्ध लगाउन गाउँपालिकालाई सिफारिस गरेमा उक्त क्षेत्रमा गाउँपालिकाले भवन निर्माण गर्ने प्रतिबन्ध लगाउन सक्नेछ ।

२.६ **भवन संहिताको कार्यान्वयनः** गाउँपालिका क्षेत्रभित्र "राष्टिय भवन संहिता २०६०" लाई कार्यान्वयनमा ल्याउनुपर्नेछ ।

२.७ **जग्गा प्लटिङ सम्बन्धि ब्यबस्थाः** जग्गाको प्लटिंग गरी जग्गा कारोबार गर्न चाहने संस्थाले व्यवसायीक तथा व्यापारिक प्रयोजन (जग्गालाई प्लटीङ्ग गरी बिक्री बितरण गरिने) को लागि जग्गा विकास , सामुहिक आवास, कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ्गमल, सुपरमार्केट, स्कूल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्गहोम, बैंक तथा वितिय सँस्था पोलिक्लिनिक आदिले भौतिक योजना कार्यान्वयन गर्नुपर्दा गाउँपालिकाले गठन गरेको प्राविधिक समितिको सिफारिसमा गाउँपालिकाले उक्त कार्यहरुको (Planning Permit) स्वीकृत गर्नेछ ।

यसरी Planning Permit दिदा कूल जमिनको कम्तिमा बाटो बाहेकको ५ प्रतिशत जमिन प्लटिंगको जग्गा भित्र पर्ने गरी उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नुपर्ने छ । मूल बाटोको चौडाई कम्तिमा ८ मिटरको हुनु पर्नेछ ।

प्लटिंग गरेको क्षेत्रमा टेलिफोनको खम्बा, बिजुलिको खम्बा, ढल तथा बाटो पिच गर्ने जिम्मेवारी प्लटिंग गर्ने संस्थाकै हुने गरी प्लटिंगको Planning Permit स्वीकृत गर्नु पर्नेछ । साथै प्लटिंग गरिएको हरेक घडेरीले तोकिएका भवन मापदण्ड समेत पुरा गर्नु पर्नेछ । उपरोक्त मापदण्डहरु पूरा गरेर मात्र Planning Permit प्रदान गर्न सकिनेछ । यस प्रावधान विपरित प्लटिंग गरेमा उक्त प्लटिंग क्षेत्रमा सार्वजनिक

उपयोगिताहरु जस्तै धारा बत्ती बिजुलीहरु जडान हुने छैनन । साथै उक्त जग्गा रोक्का राख्न लगाउन सकिने छ ।

२.८ **जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खाल भत्काउनेः** गाउँपालिकाले आफ्नो क्षेत्रमा रहेका जोखिमयुक्त संरचना तथा पर्खालहरु तत्काल भत्काउन लगाउनु पर्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले सो संरचना नभत्काएमा स्वामित्वकर्ताको खर्चमा गाउँपालिका स्वयंले भत्काई आवागमनलाई सहज तुल्याउनु पर्नेछ । साथै यस मापदण्डमा तोकिए अनुसार पर्खाल लगाउने अनुमति दिदाँ सेटब्याक छाडेर मात्र पर्खाल लगाउन अनुमति प्रदान गर्नुपर्ने छ । तर आफ्नो निजी स्वामित्वको जग्गाभित्र सार्जजनिक आवागमनलाई प्रतिकूल प्रभाव नपर्ने गरी रुख विरुवाको हरित बार लगाउन सकिनेछ । सडकको क्षेत्राधिकार तथा उक्त सडकको सेटब्याकमा पर्ने टप, बार्दली आदि लगायतका संरचनाहरु समेत भत्काउनु पर्नेछ ।

परिच्छेद- ३

संरचना निर्माण सम्बन्धि ब्यबस्था

१. योजना तथा तथा भवन निर्माण सम्बन्धि आधारभूत मापदण्डहरु

१.१ घडेरी वा प्लट सम्बन्धि

१.१.१ घडेरीको न्यूनतम क्षेत्रफल = ८० वर्ग मीटर (तर निर्माण भइसकेको घर वा कित्ताकाट भैसकेको घडेरीको हकमा साबिक घडरी तोकिएको न्यूनतम क्षेत्रफल भन्दा कम भएको भए पनि सो नै कायम हुनेछ ।)

१.१.२ घडेरीको न्यूनतम मोहडा = ६ मीटर (तर कित्ताकाट भैसकेको घडेरीको मोहडा ६ मिटर भन्दा कम भए पनि सो नै कायम हुनेछ।)

१.२ जग्गा उपयोग प्रतिशत (Ground Coverage %)

१.२.१ आवासीय भवन (घडेरीको क्षेत्रफल २५० वर्गमिटर सम्म) ≤ ७०

१.२.२ आवासीय भवन (घडेरीको क्षेत्रफल २५० वर्गमिटर भन्दा बढी) ≤ ६०

१.२.३ सरकारी, अर्धसरकारी वा सार्वजनिक भवन ≤ ५०

१.२.४ ब्यापारिक भवन ≤ ५०

१.३ Floor Area Ratio (FAR)

१.३.१ आवासीय भवन ≤ २

१.३.२ सरकारी, अर्धसरकारी वा सार्वजनिक भवन ≤ २

१.३.३ ब्यापारिक भवन ≤ २

१.४ भवन सम्बन्धी अन्य ब्यबस्था

१.४.१ सुनिलस्मृति गाउँपालिका क्षेत्रभित्र राष्ट्रिय भवन संहिता २०६० (National Building Code) लाई कार्यान्वयनमा ल्याइने छ । साथै अन्य सरोकारवाला निकाय (जस्तै NSET, DUDBC, MoULD, MOFALD etc) का मापदण्डहरु लाई लागू गरिनेछ । अब उप्रान्त यस गाउँपालिका क्षेत्रभित्र निर्माण हुने सबै प्रकारका भवनहरुको नक्शा पेश गर्दा आर्किटेक्चरल नक्शाको साथै NBC पालना गरि तयार गरिएको Detail Structural Drawing समेत पेश गर्नुपर्नेछ । परामर्शदाताबाट पेश हुन आएको नक्शा चेकजाच गर्दा कुनै कुरा आवश्यक भएमा सुझाव दिइ सच्चाउन लगाउन वा डिजाइन सम्बन्धमा Structural Analysis को Soft/HardCopy माग गर्न वा अन्य जानकारी माग गर्न सक्नेछ ।

१.४.२ यस मापदण्डमा अन्यत्र जुनसुकै लेखिएतापनि विमानस्थल आसपास (संरक्षित तारबार घेराबाट

५००मिटर) टाढा निर्माण हुने भवनहरुको हकमा हवाई उड्डयन प्राधिकरणबाट स्वीकृति लिनुपर्नेछ ।

१.४.३ प्राचिन स्मारक संरक्षण ऐन २०१३ लागु हुने क्षेत्रमा पुरातत्व विभागको समेत सहमति प्राप्त गरेको भवन निर्माण प्रस्तावलाई स्वीकृति दिन सकिनेछ ।

१.४.४ नक्सा पास गर्दा Septic Tank को ब्यबस्था सहितको नक्सा समावेश गर्नुपर्नेछ ।

१.४.५ अपार्टमेन्ट तथा संयुक्त आवासका भवन तथा सपिङ कम्लेक्स,ब्यापारिक महल, डिपार्टमेन्ट स्टोर आदि ठुला भवनको नक्सा पास गर्दा Emergency Response Plan समेत नक्साका साथ पेश गर्नु पर्नेछ ।

१.४.६ अब उप्रान्त निर्माण हुने क र ख वर्गका भवनहरुले बर्षादको पानी सोझै ढलमा नमिसाई Rain Water Harvesting को प्रविधि अपनाई जमिनमूनि पानी पठाउने र जमिनले सोस्न नसक्ने पानी मात्र ढलमा पठाउने ब्यबस्था गर्नुपर्नेछ ।

१.४.७ भवन निर्माणको अनुमति तथा नक्सा स्वीकृति जुन प्रयोजनको लागि लिइएको हो सोही प्रयोजनको लागि मात्र उक्त भवनको उपयोग ल्याउनु पर्नेछ । उपयोग परिवर्तन गर्नु परेमा अनिवार्य रुपमा गाउँपालिका बाट "उपयोग परिवर्तन स्वकृति" लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । गाउँपालिकाको स्वीकृति बिना उपयोगिता परिवर्तन गरेमा गाउँपालिकाले उक्त भवनमा जडान भएको विद्युत,खानेपानी,टेलिफोन आदि सार्वजनिक उपयोगिताहरु काट्न सम्बन्धित तह लाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित कार्यालयले पनि लेखि आएबमोजिम गरिदिनु पर्नेछ । साथै उपयोगिता

परिवर्तन गर्ने ब्यक्ति तथा संस्थालाई गाउँपालिकाले समेत सेवाबाट वञ्चित गर्न सक्नेछ ।

१.४.८ आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवनहरुमा सटर तथा पसल राख्न पाइने छैन र सटर तथा पसल राखी निमार्णको स्विकृति लिएमा स्वतः ब्यापारीक भवन मानिनेछ । साथै ६ मीटर भन्दा कम चौडाइको सडकको पहुँच भएको भवनमा सटर राख्न पाइने छैन र सटर राख्दा कम्तिमा २ मिटरको Set Back छाडनुपर्नेछ । आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण हुने भवन वा सो को केही अंश ब्यापारीक प्रयोजनमा रहेमा सो भवन सम्पूर्णलाई स्वतः ब्यापारीक भवन मानिनेछ ।

१.४. ९ सहरी विकास मन्त्रालय वा खानी तथा भूगर्भ विभागले माटो तथा भौगर्भिक परिक्षण गरी तोकेको स्थानमा मात्र ५ तलाभन्दा बढी वा १७ मिटर भन्दा अग्ला संरचना निर्माण गर्न अनुमति प्रदान गर्न सकिनेछ । यी आधिकारिक निकायहरु बाट अग्ला संरचना निर्माण गर्न सकिने स्थान नतोकिए सम्म १७ मीटर भन्दा अग्ला भवनको नक्सा पास हुने छैन । साथै खानी तथा भूगर्भ विभागले निषेध गरेका क्षेत्रमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । खानी तथा भूगर्भ विभागको अग्रिम स्विकृति नलिइ ३०° भन्दा बढी भिरालो जमिनमा भवन निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१.४.१० जतिसुकै तलाका सार्वजनिक र क वर्गका भवन तथा ख वर्गका (५ तला वा १७ मिटर भन्दा अग्ला वा १०,००० वर्ग फिट भन्दा ठुला) सबै भवन निर्माण गर्न सहरी विकास वा सङ्घिय मामिला तथा स्थानीय

विकास मन्त्रालयले जारी गरेको माटो परिक्षण मापदण्ड अनुसार माटो परीक्षण गर्नु पर्नेछ ।

१.४.११ भवन ऐन २०५५को दफा ८ अनुसारका (खं) वर्गका पाँच तल्ला भन्दा अग्ला सबै भवन र कुनै पनि सर्वसाधारण भेला हुने सपिङ मल, सुपरमार्केट, स्कुल, कलेज, अस्पताल, नर्सिङ्होम, पोलिक्लिनिक आदिको भवन लगायत १५ मीटर भन्दा अग्ला भवनहरुको हकमा माटो परीक्षण (Soil Test) गरी पेश गर्नुपर्ने, १०,००० वर्ग फिट भन्दा माथिका भवनहरुको भौर्गभिक परिक्षण (Geo Technical Investigation) गर्नु पर्नेछ ।

१.४.१२ क, ख र ग वर्गका भवनहरुको नक्सा पासको लागि गाउँपालिकामा निवेदन दर्ता गर्दा भवनको स्वामित्वकर्ताले भवन निर्माणको सुपरिवेक्षण गर्ने प्राविधिक सँग भएको सम्झौताको पत्र समेत समावेश गर्नुपर्नेछ । यस्तो प्राविधिकको योग्यता भवन ऐन २०५५ को दफा ११(३) ले तोके वमोजिम हुनुपर्नेछ । डिजाइन र सुपरिभिजन कार्यको गुणस्तर तथा निर्माण प्रकृयाको जिम्मेवारी डिजाइनर र सुपरभाइजरको हुनेछ ।

१.४.१३ भवनहरुको Structural Analysis Report कम्तिमा Structural Engineer वा Structural Design मा १ वर्षकोअनुभव भएको Civil Engineer ले प्रमाणित गर्नुपर्नेछ ।

१.४.१४ भवन संहिता २०६० अनुसारको भवन निर्माण गर्दा जग्गाको साँधसीमावाट न्युनतम १.५ मीटर छोडेर

मात्र भवनको Isolated Column Footing वा भारवहन गार्हो निर्माण गर्न पाइनेछ । तर आवासिय घरमा Combined Column Footing लगायतका इन्जिनियरिङ प्रविधि प्रयोग गरी गर्न बाधा पर्नेछैन ।

१.४.१५ भवनमा १ मीटर भन्दा लामो छज्जा वा बार्दली निर्माण गर्नु परेमा नक्सा पास निवेदन साथ सोको समेत Structural Design पेश गर्नु पर्नेछ । सडकको क्षेत्राधिकार र सेटब्याक क्षेत्रमा पर्ने गरी छज्जा,बार्दली वा टप वा अन्य कुनै संरचना निर्माण गर्न पाइने छैन ।

१.४.१६ गाउँपालिका क्षेत्रमा सार्वजनिक यातायात चल्ने मूल सडक किनारामा रहेका भवनहरुले सहरी सौन्दर्यता कायम राख्न Cement Plaster साथसाथै Finishing पनि गर्नुपर्नेछ । साथै निर्माण अवधि सकियपछि भवनको छतमा पिल्लर (Column) ठडयाइ राख्न पाइने छैन ।

१.४.१७ सार्वजनिक भवनमा रंगहरु प्रयोग गर्दा सहरी विकास मन्त्रालयबाट स्वीकृत गरिएको “सार्वजनिक भवनमा प्रयोग हुने रंग सम्बन्धि मापदण्ड २०६९” बमोजिम रंगहरु प्रयोगमा ल्याउनुपर्नेछ ।

१.४.१८ निर्माण हुने नयाँ भवनहरुमा निर्माण सम्पन्न वा आंशिक सम्पन्न प्रमाणपत्र नलिइकन कुनै पनि भवनहरु उपयोग गर्न पाइने छैन । साथै निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र लिइसकेपछि संरचनाहरुमा परिवर्तन (थपघट) गर्नु परेमा गाउँपालिकाबाट पुनः पूर्व स्वीकृति (अनुमति) लिनु पर्नेछ ।

१.४.१९ ख र ग वर्गका भवनको हकमा निर्माण अवधि सकिएपछि तला थपका लागि माग गरिएमा ख वर्गको

५ तला वा १७ मिटर भन्दा बढीको हकमा Structural Engineer बाट र सो भन्दा कम तथा ग वर्गको हकमा Nepal Engineering Council मा दर्ता भएको Civil Engineer बाट सो भवन तला थप गर्न उपयूक्त छ भनी प्रमाणित भएमा मात्रै गाउँपालिकाले तला थपको अनुमति प्रदान गर्न सक्नेछ ।

१.४.२० अब उप्रान्त न्युनतम १ तलाको पूर्ण वा आशिंक निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र लिएका भवनलाई मात्र सार्वजनिक उपयोगिताका सेवाहरु (पानी, बिजुली, टेलिफोन आदि) जोड्न सिफारिस गरिनेछ

१.४.२१ कुनैपनि भवनमा सुनिलस्मृति गाउँपालिकाको बोर्ड/कार्यपालिका बैठकको स्वीकृति बिना होर्डिङ बोर्ड, टावर,एन्टेना राख्न पाईनेछैन ।

१.४.२२ निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र विना बैंकिङ कारोवार र इन्सुरेन्स कारोबार नगर्न गाउँपालिकाले सम्बन्धित निकायलाई लेखि पठाउन सक्नेछ र सम्बन्धित निकायहरुले पनि आवस्यक सहयोग गर्नुपर्नेछ ।

१.४.२३ कुनै कारणबस स्वकृति प्रदान गरिएको अबधिभित्र निर्माण कार्य पुर्ण सम्पन्न हुन नसकेमा सम्पन्न भएको भागको मात्र निर्माण सम्पन्नताको प्रमाणपत्र प्रदान गर्न सकिनेछ । यसरी प्रमाणपत्र लिएपछि थप निमार्ण गर्न पूनः अनुमति लिनुपर्नेछ ।

१.४.२४ गाउँपालिका क्षेत्रमा निर्माण भएका तर मापदण्ड पालना नगरेका क,ख,ग र घ बर्गका भवनका हकमा स्थानिय सरकारसञ्चालन ऐनको प्रावधान अनुसार गाउँपालिकाले पूर्ण वा आंशिक रुपमा भत्काउन लगाउने वा भत्काउन सक्नेछ । घरको स्वामित्वकर्ताले

अटेर गरी स्थानिय तहले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने खर्च सम्बन्धित स्वामित्वकर्तावाट सरकारी बाँकि सरह बिगो सहित असुल उपर गरिनेछ ।

१.४.२५ यस मापदण्डमा अन्यत्र जे लेखिएको भएतापनि अब उप्रान्त ग्रामिण क्षेत्रमा ढुंगा, इटा, Concrete ब्लक, सिमेन्ट, छड प्रयोग नगरि माटो, बांस, काठ, टाटी, टायल, जस्तापाता, खर आदी हलुका निर्माण सामाग्रीले मात्र निर्माण गरिने घ बर्गमा पर्ने कच्ची घर निर्माण गर्नको लागि घरनक्शा पास वा यस अघि निर्माण भएकाहरुलाई नियमित गर्नु पर्नेछैन । तर शहरी ब्यवस्थापन तथा सार्बजनिक क्षेत्र(बाटो, कुलो, खोला, खोल्सा बन तथा अन्य सार्बजनिक जग्गा) संरक्षणको लागि अनिवार्य रुपमा गाउँपालिकाले तोकेको ढांचामा निबेदन पेश गरि तोकेको दस्तुर तिरी स्वीकृति लिएर मात्र घर निर्माण गर्नुपर्नेछ ।

१.५ बाटो (सडक) सम्बन्धि ब्यबस्था

१.५.१ साविक बस्तीहरुका साना बाटाहरुमा समेत ऐम्बुलेन्स वा दमकल पुग्न सक्ने गरी कम्तिमा ४ मीटर हुने गरी गाउँपालिकाले बाटो विस्तार गर्नेछ । तर ऐतिहासिक तथा पूरातात्विक महत्वका स्थानमा भने गाउँपरिषदको निर्णयबाट यस प्राबधानमा विशेष मापदण्ड तय गर्न सकिनेछ ।

१.५.२ अब निर्माण हुने सडकको कुनै पनि बाटोको न्यूनतम चौडाई ६ मीटर हुनु पर्नेछ र नापी तथा मालपोत कार्यालयहरुले पनि सोही बमोजिमले स्र्स्ता, नक्सा तथा अभिलेखहरुमा बाटो कायम गर्नुपर्नेछ । यस्ता

बाटोमा भवन निर्माण गर्दा बाटोकोकेन्द्रबाट कम्तिमा ३ मीटर सडकको क्षेत्राधिकार र सडक क्षेत्राधिकार सिमाबाट २.० मीटरआवासीय र २.० मि व्यपारिकको लागि सेट ब्याक छाडेर मात्र भवन निर्माण गर्न पाइनेछ । तर पहाडी जिल्लाका उपत्यका (Valley) एवं समथल भू–भागदेखि बाहेकको भिरालो क्षेत्रमा प्राविधिक रुपमा उक्त ६ मीटर चौडाई कायम गर्न सम्भव नभएमा प्राविधिकको प्रतिवेदनको आधारमा सम्बन्धित गाउँपरिषदको निर्णय बाट ४ मीटर नघट्ने गरी निर्धारण गर्न सक्नेछ ।

१.५.३ सडकको अधिकार क्षेत्र अतिक्रमण गरी खुडकिला, र्‍याम्प राख्न पाइनेछैन ।

१.५.४ नया बाटोको घुम्ति वा मोडको न्यूनतम अर्धब्यास बाटोको चौडाई भन्दा २०% ले बढी हुनुपर्नेछ ।

१.६ सीमा पर्खाल सम्बन्धि ब्यबस्था

सीमा पर्खाल निर्माण गर्दा सम्बन्धित निकायले तोकि दिएको मापदण्ड अनुसार हुने गरी पर्खालको उचाई बढीमा ४ फिट अग्लो गारो निर्माण र सो भन्दा माथि बढीमा ३ फिट जाली राख्ने गरी स्वीकृत लिएर मात्र गर्नुपर्नेछ । सहरी सौन्दर्यताको लागि गाउँ परिषदले तोकिएको क्षेत्रमा सीमा पर्खाल लगाउन नपाउने व्यवस्था कायम गर्न सक्नेछ । सरकारी वा कुटनीतिक निकाय, कारागार आदीले सुरक्षाको दृष्टिकोणले अग्लो पर्खाल लगाउनु पर्ने भएमा सम्बन्धित निकाय/मन्त्रालयको सिफारिस सहित सोको स्ट्रक्चरल डिजाइन सहित निबेदन पेश गरेमा गाउँपालिकाले चेकजांच गरि सुरक्षित देखिएमा त्यस्तो पर्खाल लगाउन स्वीकृति दिन सक्नेछ ।

१.७ अन्य ब्यबस्था

१.७.१ नापी नक्सा तथा स्रेस्तामा बाटो कायम नभएको सार्वजनिक जग्गालाई बाटो देखाएमा नक्सा पास हुने छैन ।

१.७.२ सार्वजनिक वा निजी कुनै पनि प्रकारको पोखरी,ताल, तलैया मासेर भवन निर्माण गर्न पाइने छैन । साथै पानीको मुहानलाई असर पर्ने गरी कुनै प्रकारको संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन ।

१.७.३ नदी उकासबाट आएको जमीनमा कुनै सार्वजनिक (सडक वा ढल) बाहेकका संरचना निर्माण गर्न पाईने छैन । यस्तो क्षेत्र स्वतः "हरित क्षेत्र" घोषणा हुनेछ र बोट बिरुवा रोपी हरियाली कायम गर्न सकिनेछ ।

१.७.४ यस मापदण्ड लागु भएको मितिदेखि भवन निर्माणका मापदण्डहरु पुर्याउने प्रयोजनको लागि जग्गा स्वामित्व हस्तान्तरण नगरी सधियारको मन्जुरनामा /करारनामाको आधारमा नक्सा स्वीकृत हुनेछैन ।

१.७.५ यस मापदण्ड लागु भएको मितिदेखि यसका मापदण्डहरुलाई प्रतिकुल हुनेगरी नक्सा स्वीकृत हुनेछैन ।

(परिच्छेद- ४)

विविध

४.१ ढोका, खुल्ला वा बन्द झ्यालः

क) घडेरीको सीमानाबाट मार्जिन नछोडी साँधबाटै भवन निर्माण गर्न प्रस्ताव भएको अवस्थामा त्यस्तो भवनमा तोकिएको मार्जिन नछोडिएको साँधतर्फ कुनै पनि किसिमको ढोका,

खुल्ला वा बन्द झ्याल (पर्खाल वा भेन्टिलेशन) राख्न पाइने छैन ।

ख) झ्याल , ढोका राख्दा संधियारको जग्गाको सीमानाबाट कम्तिमा १.५ मिटर खुल्ला भाग छोड्नु पर्नेछ ।

४.२ **खानेपानीः**

क) जमिनमुनि खानेपानीको टंकी बनाउँदा सडक अधिकार क्षेत्रभित्र बनाउन पाइने छैन ।

ख) खानेपानीको पाइप जडान गर्दा गा.पा. को स्वीकृत बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

४.३ **विद्युतः**

क) निर्माणको लागि प्रस्तावित भवन/प्लटबाट विद्युतको तार नजिकै भएको अवस्थामा निर्माण/तल्ला थप गर्नु पर्दा विद्युत प्राविधिकरणको नियमानुसार पूर्व स्वीकृति लिनुपर्नेछ साथै कम्तिमा २.० मिटर सेटब्याक छाड्नुपर्नेछ ।

ख) अग्ला भवनहरुमा चट्याङबाट बचावटको लागि सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिमका प्रावधानहरु राख्नु पर्नेछ ।

४.४ **फोहोर मैलाः**

क) आफ्नो घरबाट निस्कने फोहर मैलाको व्यस्थापन गर्नका लागि गल्ने र नगल्ने फोहोर आफैले छुट्याउनुपर्नेछ ।

ख) फोहोरमैला सम्बन्धित निकाय वा गाउँपालिकाले तोकेको समय र स्थानमा व्यवस्थापन गर्नु पर्नेछ ।

४.५ **नदी तथा खोला एवं कुलोको किनाराबाट छाड्नुपर्ने दूरीः** नदी वा मूल कुलोसँग जोडिएको जग्गामा भवन निर्माणको लागि प्रस्ताव गर्दा निम्न बमोजिमको दूरी छोडेर मात्र स्थायी निर्माण गर्न स्वीकृति दिइने छ ।

क) नदी तथा खोला :

१) तटबन्ध भएको अवस्थामाः १० मिटर

२) तटबन्ध नभएको अवस्थामाः ३० मिटर

क) मुख्य कुलोः

१) तटबन्ध भएको अवस्थामा : १ मिटर

२) तटबन्ध नभएको अवस्थामा : २ मिटर

भवन निर्माणको लागि प्रस्तावित जग्गा र नदी/कुलोको सीमाना एकीन गर्दा नापी नक्सा अनुसार निर्धारण गरिनेछ ।

४.६ सतह ढलः

क) प्रस्तावित प्लटबाट गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोकिदिएको दुरीभित्रमा सतह ढल छ भने प्लटभित्रको वर्षाको पानी सतह ढलमा जोड्नु पर्दछ । यस्तो जडान गर्दा गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम जडान गर्नुपर्दछ ।

ख) सतह ढलमा कुनै पनि किसिमको ठोस फोहोर मैला सेफ्टि ट्यांकको फोहोर एवं विषालु पदार्थ समावेश गरी पठाउन पाइने छैन ।

४.७ जमीन मुनिको ढल निकास व्यवस्थापन

क) चर्पी नभएको भवन निर्माणको लागि स्वीकृति दिइने छैन ।

ख) प्लटबाट ३० मिटरसम्मको दुरीमा ढल निकास (Sewere Line) छ भने चर्पी/सेफ्टि टंकीबाट यसमा जडान गर्नुपर्नेछ । यदि सो दुरीसम्ममा Sewere Line छैन भने सेफ्टि टंकी र सोकपिटको व्यवस्था गर्नुपर्नेछ । Sewere Line मा जडान गर्दा सम्बन्धित निकायले तोके बमोजिम गर्नुपर्नेछ ।

ग) सडक अधिकार क्षेत्रभित्र खानेपानी ट्यांकी तथा सेफ्टि टंकि र सोकपिट निर्माण गर्न पाइने छैन । यस्तो निर्माणको लागि प्लट सीमानाबाट १ मिटर जग्गा छोड्नुपर्नेछ ।

(परिच्छेद– ५)

मापदण्ड लागू हुनुभन्दा अगाडी निर्माण सम्पन्न भएका संरचनाहरुमा

१. घरनक्शा नियमित सम्बन्धि बिशेष ब्यवस्था

१.१ घरनक्शा नियमित गर्दा तत्कालिन अवस्थामा तोकिएको सेटब्याकलाई आधार मानि वा सेटब्याक दुरी तोक्नु भन्दा अगावै निर्माण भएको घरहरुलाई सेटब्याक दुरी नपुगेका कारण घरनक्शा नियमित गर्न अप्ठ्यारो पर्ने छैन ।

१.२ घरनक्शा नियमित गर्नुपर्ने समयावधिः बिद्युत तथा पानी नजोडेका, धुरीकर नतिरेका, मिति २०७८/०१/०१गते अगावै निर्माण सम्पन्न वा निर्माणाधिन रहेका घरहरु, पुरानो जग मात्र निर्माण भएका घरहरुको गा.पा.ले तोकेको समयावधि भित्र नियमित गर्न निबेदन दिई सक्नुपर्नेछ । अन्यथा तत् पश्चात त्यस्ता घरहरुलाई नियमित प्रकृयामा लगिने छैन । र त्यस्ता घरधनिहरुले नया मापदण्ड बमोजिम मात्रै घर निर्माण वा नक्शापास गर्न सक्नेछन् ।

१.३ यस अघि धुरीकर तिरीसकेका घरहरुलाई नियमित गर्दा २०७७माघ मसान्तसम्म लाग्ने दस्तुरमा तोकिए बमोजिम छुट दिने, त्यस पछि तोकिएको जरिवाना सहित घरनक्शा नियमित प्रकृया केहि समयका लागि खुलाउनसकिनेछ ।

१.४ यस अघि साबिक गा.बि.स वा गाउँपालिकामा घरनक्शा पासको लागि निबेदन दर्ता भएकाहरुलाई तत्कालिन अवस्थाको मापदण्ड पालना गरि स्वीकृत नक्शा बमोजिम नै स्ट्रक्चर निर्माण गरेमा बिना जरिवाना पानी, बिद्युत

सिफारिस तथा नक्शा नियमित गरिनेछ । अन्यथा तोकिएको जरिवाना लिई पानी, बिद्युत सिफारिस तथा नक्शा नियमित गरिनेछ ।

१.५ घरनक्शा नियमित गर्दा गाउँपालिका क्षेत्रभित्रका सडकहरुमा यदि घरको छज्जा वा पेटी मात्र हाल कायम भएको बाटोको क्षेत्राधिकार भित्र परेमा तथा त्यस्ता संरचनाको कारणले तत्काल सार्बजनिक आवागमनमा असर नपर्ने देखिएमा उक्त छज्जा, पेटी गाउँपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट भत्काउन आदेश दिएका बखत घरधनि आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्शा नियमित गरिनेछ । तर सडक क्षेत्राधिकार भित्र StructuralComponent (Wall, Pillar etc.) परेमा घरनक्शा नियमित गरिने छैन । तर तत्कालिन अवस्थामा साबिक गा.बि.स वा गाउँपालिकाले कायम गरेको सडक मापदण्ड पालना गरि स्वीकृत नक्शा बमोजिम निर्माण भएका घरहरुको हकमा हाल कायम भएको सडक क्षेत्राधिकार भित्र परेका घर गाउँपालिका वा सम्बन्धित तह बाट भत्काउन आदेश दिएका बखत घरधनि आफैले भत्काउने कबुलियतनामा गरेमा मात्र घरनक्शा नियमित गरिनेछ ।

१.६ घरनक्शा नियमित गर्दा फिल्ड नक्शामा कायम रहेको सार्बजनिक क्षेत्र (कुलो, खोला, खोल्सा, बाटो जंगल आदी) रहेको क्षेत्र मिचेर बनाईएको घरको घरनक्शा नियमित गरिने छैन । तर त्यस्ता सार्बजनिक क्षेत्रको सट्टामा हाल प्रयोजन परिवर्तन गरि सार्बजनिक रुपमै प्रयोग गरिएको देखिएमा र गाउँपालिकाबाट अनुगमन गर्दा त्यस्ता क्षेत्रको तत्काल उपयोगिता नदेखिएमा घरनक्शा नियमित गर्न बाधा पर्नेछैन ।

१.७ पुरानो घरको घरनक्शा पेश गर्दा एक प्रति फोटो सहित पेश गर्नुपर्नेछ ।

१. अवदेखि गापा क्षेत्रभित्र कुनैपनि संरचना जस्तै भवन, तल्ला थप, बाटो, ढल निकास, खानेपानी लाइन आदिको निर्माण गर्नु परेमा गाउँपालिकाबाट पूव स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

२. तल्ला थपको लागि : भवनको नक्साको विस्तृत अध्ययन गरेर मात्र गापाले आवस्यक निर्णय दिन सक्नेछ ।

३. साविकको नियम, कानुन र मापदण्ड विपरित निर्माण भएका संरचना लाई गापाले मान्यता दिनेछैन । साथै सुरक्षाको दृष्टिले संवेदनशिल ठानेमा तुरुन्त भत्काउन आदेश दिन सक्नेछ । घरधनिले अटेर गरी स्थानिय तह आफैले भत्काउनु परेमा भत्काउन लाग्ने सम्पूर्ण खर्च घरधनी बाट असुल गरिनेछ ।

४. पुराना संरचनालाई आंशिक वा पूर्णरुपमा भत्काइ उक्त ठाउमा नया संरचना निर्माण गर्नुपरेमा गापाको नया मापदण्ड लागू हुनेछ ।

(नोट : * ले विशेष गाउँपरिषदबाट संशोधित भएको बुँदा जनाउछ ।)

Annex A

घर नक्सापास तथा निर्माण इजाजत सम्बन्धी नियमहरु

सुनिलस्मृति गाउँपालिकाले निम्न नियमहरुको पालना गरी वा सम्बन्धित पक्षलाई गर्न लगाई नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत प्रदान गर्नेछ ।

क) नियम

१) सुनिलस्मृति गाउँपालिकाले तोकेको नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत प्रकृया अनुसार नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत प्रदान गरिने छ । साथै यस सम्बन्धी विस्तृत विवरणको जानकारी नक्सा पास उपशाखाबाट लिन सकिने छ ।

२) दरखास्त फाराम गाउँपालिकाको राजश्व उप शाखाबाट खरिद गर्न सकिने छ ।

३) नक्सामा दरखास्तवाला तथा नक्सा बनाउने दुवैले हस्ताक्षर गर्नु पर्नेछ ।

४) दरखास्त फाराम पूर्णरुपमा भरिएको हुनु पर्नेछ ।

५) नक्साको अक्षर वा अंकहरु केरमेट गरिएको वा टिपेक्स लगाएको हुनु हुदैँन ।

६) प्रस्तुत मापदण्डको योजना मापदण्डलाई पालना गरी नक्सा बनाइएको हुनु पर्नेछ ।

७) प्लिन्थ लेवलसम्मको नक्सा पास भए पछि सो नक्साको एक प्रति निर्माण कार्य हुने स्थलमा अनिवार्य रुपमा राख्नु पर्नेछ ।

८) विधिवत नक्सा पास भएपछि मात्र निर्माण शुरु गर्न पाइने छ ।

९) विधिवत नक्सापास भएपछि सो मितिले २ वर्ष भित्रमा निर्माण कार्य सम्पन्न गरिसक्नु पर्नेछ । सो समयावधि

पछि एक पटकको निमित्त मात्र पुनः २ वर्षको लागि नक्सा तथा निर्माण इजाजत नविकरण गर्न सकिने छ । तर त्यसपछिको लागि पुनः नक्सा बनाई नक्सा पास तथा निर्माण इजाजत लिनु पर्नेछ ।

१०) नक्सा बनाउने प्राविधिक वा गाउँपालिकाको प्राविधिकबाट अनिवार्य रुपमा विभिन्न चरणमा सुपरिवेक्षण गराउनु पर्ने छ ।

११) निर्माण कार्य सम्पन्न भएको प्रमाणपत्र लिएपछि मात्र भवन उपभोग गर्न पाइने छ ।

१२) नक्सा पास शाखाबाट तथा अन्य सम्बन्धित शाखाबाट अन्य आवश्यक जानकारी लिन सकिने छ ।

१३) उल्लेखित नियमहरु पालना नगर्ने पक्षलाई गाउँपालिकाले आवश्यक जरिवाना र कारवाही गर्न सक्नेछ ।

ख) नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि निम्न बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ :

१) निर्माण गरिने घरको नक्सा(गा.पा.द्वारा तोकिएको ढाँचामा ३ प्रति)

२) जग्गा धनी प्रमाण पुर्जाको प्रमाणित प्रतिलिपि १ प्रति ।

३) चालु आर्थिक वर्षको एकीकृत सम्पत्ति कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि १ प्रति ।

४) नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति ।

५) कित्ता नं स्पष्ट भएको नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि ।

६) घर नक्सा तयार गर्ने प्राविधिकको गा.पा. मा दर्ता भएको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि १ प्रति।

७) राजिनामा वा जग्गाको हक हस्तान्तरण गरी लिएको लिखतको फोटोकपी १ प्रति ।

८) चारकिल्ला प्रमाणित प्रमाणपत्र १ प्रति ।

९) नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि मञ्जुरीनामाको हकमा वडाध्यक्ष वा नक्सापास उपशाखाको रोहवरमा लेखिएको मञ्जुरीनामा लिखत र मञ्जुरीनामा लिने दिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि एक एक प्रति ।

१०) बाटोको लागि मञ्जुरीनामा दिएको अवस्थामा अडाध्यक्षको रोहवरमा लेखिएको मञ्जुरीनामा लिखत मञ्जुरीनामा दिने लिने दुवैको नेपाली नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रमाणित प्रतिलिपि एक एक प्रति र मञ्जुरीनामा दिने बाटो परेको जग्गाको लालपूर्जा तथा नापी नक्साको प्रमाणित प्रतिलिपि एक एक प्रति ।

११) गुठीको जग्गा भए सम्बन्धित गुठीको सिफारिस पत्र ।

१२) नक्सावाल मोही भएको भए जग्गा धनी वा गुठीको स्वीकृति पत्र ।

१३) कुनै निकायमा जग्गा धितो (दुष्टि बन्धक) राखिएको भए सम्बन्धित निकायको स्वीकृति पत्र ।

१४) वारेश राखी नक्सा पास गर्ने भएमा वारेशको नेपाली नागरिकता प्रमाण पत्रको एक प्रति प्रमाणित प्रतिलिपि र वारेशनामा कागज ।

१५) अन्य आवश्यक भएका ।

ग) साविक घर भत्काई पुनः घर निर्माण तथा तला थप गर्नको निमित्त निम्न बमोजिमको कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ :

१) पहिले नक्सापास गरेको भए सोको एक प्रति फोटोकपी

२) पहिले नक्सा पास नगरेको तर नापी नक्सामा घर वा निर्माण देखिएको अवस्थामा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजतको लागि आवश्यक कागजातहरुका अतिरिक्त निम्न बमोजिमका कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

३) साविक घर भत्काई पुनः निर्माण गर्नका लागि साविक घरको भुई तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेशन र साइट प्लान ।

४) थप घर निर्माण तथा तला थप गर्नका निमित्त साविक घरको सवै तलाको प्लान चारैतिरको एलिभेशन सबभन्दा अग्लो भागबाट खिचिएको सेक्शनल एलिभेशन र साइट प्लान ।

घ) छानो फेर्ने, तला, मोहडा फेर्ने सम्बन्धमा

१) फेर्न प्रस्ताव गरिएको छानाको प्रस्तावित प्लान वा मोहडाको साथसाथै साविक भैरहेको छानाको प्लान वा मोहडा पनि पेश गर्नु पर्नेछ ।

ङ) कम्पाउण्ड वाल लगाउने, तथा अस्थायी निर्माण गर्ने तथा अन्य प्रावधान

१) कम्पाउण्ड वाल लगाउने, तथा अस्थायी निर्माण गर्नका लागि नक्सा पास तथा निर्माण सम्बन्धी इजाजत दिने प्रकृयाका सम्बन्धमा नक्सा पास शाखाबाट जानकारी लिन सकिने छ ।

२) अन्य कागजातहरुको हकमा नयाँ नक्सा पास तथा निर्माण इजाजातको लागि आवश्यक पर्ने सबै कागजातहरु पेश गर्नु पर्नेछ ।

३) स्वीकृत नक्सा फेरवदल गरी निर्माण कार्य गर्नु परेमा सम्बन्धित घर धनीले फेरबदल गर्न खोजे अनुसारको पुनः नक्सा तयार गरी गाउँपालिकामा स्वीकृतिका लागि पेश गर्नु पर्नेछ र स्वीकृत भएपछि मात्र निर्माण कार्य शुरु गरी सम्पन्न गर्न सकिने छ ।

४) वातावरण सन्तुलनको लागि आफ्नो जग्गा भित्र कम्तिमा २ वटा रुख विरुवा लगाउनु पर्नेछ ।

५) छतको पानी जथाभावी फाल्न पाइने छैन । पाइपद्धारा नाली वा निश्चित ठाउँमा फाल्न पर्नेछ । अन्यथा सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गरिने छैन र प्रचलित कानुन बमोजिम जरिवाना गर्न सकिने छ ।

६) अन्य केहि विवरणहरु खुलाउनु पर्ने भएमा छुट्टै कागजमा खुलाउन सकिने छ ।

भवन निर्माण अनुमति प्रक्रिया चरणहरू

भवनको नक्सा तयार गर्ने:

- गाउँपालिकामा सुचिकृत परामर्शदाता बाट बनाउनुपर्नेछ ।

चरण- १

पिलिन्थलेभल निर्माण गर्ने अनुमति:

- Annex A को बुदा “ख” मा उल्लेख भए बमोजिम आवश्यक कागजातहरू सहित गा.पा. बाट राजस्व तिरेको दरखास्त किताव सहित निवेदन भरि नक्सापास शाखामा पेश गर्ने

- पेश भएको नक्सा/सम्पूर्ण कागजातगा.पा. का प्राविधिक/अमिन बाट चेकजाच गरी ठिकभएको खण्डमा निवेदन गा.पा.का प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतको हस्ताक्षर गराई दर्ता गर्ने
- अमिनले फिल्ड जाच गरि प्रतिवेदन गर्ने
- १५ दिने संधियारका नाममा सूचना जारि गर्ने
- सूचना जारि भएको १५ दिन भित्र सम्धियारको उजुर/वाजुर नपरेमा कार्यालयले तोकेको प्राविधिक खटी स्थलगत जाचँ (सर्जमिन) गर्नुपर्नेछ,सर्जमिन वडा वडा अध्यक्ष वा निजले तोकेको जनप्रतिनिधिको रोहवरमा गरिनेछ
- तोकिएको म्याद भित्र संधियारको उजुर परेमा विवाद समाधान पछिमात्र सोहिचरण बाट अघि बढाइनेछ
- मितिले १५ दिन भित्र यदि संधियार नभेटिए घरधनीको इच्छा अनुसार संधियार पर्खिने अथवा स्थानीय वा राष्ट्रिय समाचारपत्रमा १५ दिने सूचना प्रकाशन गरी त्यसपछि प्रक्रिया अघि बढाउने
- निवेदक/घरधनीले गापामा सुचिकृत भएको निर्माणकर्मी वा ठेकेदार सँग सम्झौता गर्नुपर्नेछ गापा को कर्मचारीको रोहवरमा
- गापाका प्रविधकले नक्सामा भवन मापदण्ड, भवन संहिता अनुकुल भएको नभएको अन्तिम चेकजाच गरिनेछ ।यस पछि राजस्व शाखामा भवन निर्माण अनुमति सम्बन्धि दस्तुर बुझाउन लगाई मात्र प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण गर्ने अस्थाई अनुमिति/इजाजत पत्र दिईने छ ।

चरण- २

सुपरस्ट्रक्चर (D.P.C. भन्दा माथि) निर्माण गर्ने अनुमति :

- निर्माणअनुमति अनुसार प्लिन्थ लेभलसम्म निर्माण गरीसकेपछि गाउँपालिकामा गई सुपरस्ट्रक्चर निर्माण अनुमतिको लागि निवेदन पेश गर्नुपर्नेछ

- निवेदनका आधारमा गाउँपालिका प्राविधिकले स्थलगत निरीक्षण गरी प्राविधिक प्रतिवेदन अनुसार प्रक्रिया अघि बढ्नेछ
- अनुमति दिए अनुसार निर्माण नभएको तर भवन मापदण्ड र भवनसंहिता अनुकुल निर्माण भएको पाइएमा नक्सा संशोधन प्रक्रिया अघि बढ्नेछ र यदि भवन मापदण्ड भवन संहिता अनुकुल निर्माण नभएको पाइएमा कारवाही प्रक्रिया अगाडी बढ्नेछ

चरण-३

निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र:

- भवन निर्माण मापदण्ड अनुशरण गरी नक्सा तयार, डिजाइन र सुपरिवेक्षण गरिएको भनि प्राविधिकले सिफारिस गरेको र सम्बन्धि वडा बाट एक विरुवा रोपेको सडकमा ढुंगा,गिट्टी वालुवा हटाई साविककै अवस्था व्यवस्थापनगरेको भनि शिफारिस भई आएको भवनलाई गाउँपालिका प्राविधिकले समेत चेक जाचँ गराई निर्माण सम्पन प्रमाणपत्र दिनेछ

Annex B

नक्सा वनाउदा निम्न लिखित प्राविधिक नियमहरुको पालना गर्नुपर्नेछ

A. Plans

Foundation plan or trench plan and plan of each floor (if floor are different)

Typical floor plan, if there are typical floors

Roof plan, including staircase cover

Other, if necessary.

The information like plot number and corresponding owner's name, road etc. around the proposed plot for construction should be written in the ground floor plan.

B. Elevations

Elevation of four sides.

C. Sectional Elevations

Section through the highest point of the building (e.g. in many cases through the staircase) including foundation

More than one, if required

Plinth height

Floor to ceiling height of each floor

Total height of the building

Including staircase cover

Including parapet wall

Including lift machine room /overhead water tank (if proposed)

Other if required

D. Site Plan

Scale: depending upon the plot area as specified by the municipality

Width of existing road (access)

Right of way of the road

Right of way from the center line of the road

Distance of building line from the center line of the road

Distance of building line from edge of the existing road

Set back
Side and rear margins
Margin from public land, river, stream, canal etc.
Plan and section of septic tank, soak pit
Underground water tank (if proposed)
High tension line and distance of building line from its edge, if passes above the proposed site/ plot
Water supply line, electric line and telephone line (if available at reasonable distance)
Existing building / structure, if any

E. Location Plan

Name of the road
Not to scale is also accepted
Freehand sketch is also accepted

F. Scale

1:100 (1" = 8'0”)
1:200 (1" = 16'0”) or other suitable scale for site plan and structural detailing if the scale 1:100 does not match

G. Dimension

Necessary dimension should be written down
Dimension should be presented in the following way
Element to element dimension
Center to center dimension
Total dimension
Internal dimension of room / space

H. Opening schedule

S.No	Opening	Symbol	Type	Size	Number	Remark

I. North direction

North direction should always point toward the upper (header) side of drawing sheet

J. Size of Drawing Paper

A2, A3
Site plan, ground floor plan and sectional elevation must be in same drawing sheet

K. Boarders from the edge of drawing sheet/ paper

1.5 " on left side and 0.5" on remaining sides

L. Structural Design (Forstructural software like ETABS, SAP etc. used)

Model diagram

Bending moment diagram, shear force diagram and axial force diagram

Design diagram

M. If present, drawing related to

Fire fighting

Lift installation

<u>Standard drawing sheet</u>

<table>
<tr><td colspan="7" rowspan="5">N</td><td>Registered no:</td></tr>
<tr><td>Sign of executive officer</td></tr>
<tr><td>Sign of Engineer</td></tr>
<tr><td>Sign of Sub-Engineer</td></tr>
<tr><td>Sign of Amin</td></tr>
<tr><td>Owner’s Name:</td><td>Sheet Title</td><td>Consultant Name :</td><td>NEC No.</td><td rowspan="2">Building Purpose:</td><td rowspan="2">Plot/Map no:</td><td rowspan="2">Scale:</td><td rowspan="2">Sheet Title:</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td>Designed by:</td><td></td></tr>
<tr><td>Drawn by:</td><td></td><td rowspan="2">Total Floor Area :</td><td>Plot Area:</td><td rowspan="2">Date:</td><td rowspan="2">Page/sheet no.</td></tr>
<tr><td>Checked by:</td><td></td><td>Building Area:</td></tr>
</table>

Annex C

क्र . स.	कार्य विवरण	क्षेत्र	कैफियत
१	दर्ता प्रक्रिया		
१.१	घरधनिबाट निबेदन (नक्सा सहित)	घरधनि	प्राविधिक र सुपरिवेक्षकको सहयोगमा
१.२	प्राविधिक मापदण्ड जाँच्ने, प्रशासनिक तथा कानुनी जाँच, गापाको विविध कर तथा नक्सा शुल्क जाच	गापा	
१.३	जग्गा नाप जाँच प्रतिवेदन पेश गर्ने सुचना	गापा	अमिन
१.४	दर्ताको लागी तोक आदेश गापा	गापा	
१.५	दर्ता	गापा	
२	कानुनी, प्रशासनिक तथा प्राविधिक प्रकिया	गापा	
२.१	सुचना को नाममा १५ दिने सुचना जारी गर्ने	गापा	
२.२	सुचनाको मुचुल्का तयार गर्ने	गापा	
२.३	उजुरी परेमा छानविन गर्ने	गापा	
२.४	सर्जमिन मुचुल्का तयार पार्ने	गापा	
२.५	प्राविधिक तथा प्रशासनिक प्रतिवेदन प्राप्त गर्ने	गापा	
२.६	निर्माणको लागी स्वीकृति प्रदान गर्न टिप्पणी उठाउने	गापा	
२.७	Plinth Level सम्म निर्माण कार्यको लागी स्वकृति प्रदान गर्ने	गापा	
३	नक्सा पास उपशाखा बाट निरिक्षण एकाइमा फाइल पठाउने	गापा	
४	Super Structure निर्माण को लागी		
४.१	Plinth Level निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन र निवेदन पेश गर्ने	घरधनि	प्राविधिक र सुपरिवेक्षकको सहयोगमा
४.२	गापाको प्राविधिक द्धारा फिल्ड निरिक्षण गरी प्रतिवेदन तयार गर्ने	गापा	
४.३	निर्माणको लागी स्वीकृति प्रदान गर्न टिप्पणी	गापा	

	उठाउने		
४.४	निर्माण कार्यको लागी स्वकृति प्रदान गर्ने	गापा	
५	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्रको लागी		
५.१	घरधनिको प्राविधिक बाट निर्माण सम्पन्न प्रतिवेदन र निवेदन पेश गर्ने	घरधनि	प्राविधिक र सुपरिवेक्षकको सहयोगमा
५.२	गापाको प्राविधिक द्धारा फिल्ड निरिक्षण गरी प्रतिवेदन तयार गर्ने र निर्माण सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्नको लागी टिप्पनी उठाउने	गापा	
५.३	टिप्पणी र स्वीकृति	गापा	
५.४	निर्माण कार्य सम्पन्न प्रमाण पत्र प्रदान गर्ने	गापा	

Annex D

सडकको अधिकार क्षेत्र (Right of way) रसेटव्याकको न्युनतम मापदण्ड

क्र. स.	सडकको नाम	सडकको तह वा श्रेणि	अधिकार क्षेत्र (मि.)	सेटब्याक (मि.)		सडकको केन्द्रबाट भवन निर्माणका लागि छाड्नु पर्ने दुरी(मि.)		सडक अधिकार क्षेत्र र सेटब्याकको कुल योग(मि.)		कैफियत
				आवासीय	व्यपारिक	आवासीय	व्यपारिक	आवासीय	व्यपारिक	
१	भालुवांग- सुलिचौर-लिबाङ सडकखण्ड	फिडर रोड	३०	६		२१		४२		सडक विभागले तोकेको अनुसार हुनेछ ।
२	चन्दन विशेष मार्ग	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	
३	धनभक्त ज्ञानपहुँच मार्ग	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	
४	रोषण दिनेश पहुँचमार्ग	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	
५	घोडागाउँ-तुसारपानि	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	

	सडकखण्ड									
६	खुन्ग्री- महेन्द्री- हरिगाउँ सडकखण्ड	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	
७	सुनिलपहुँचमार्ग	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	
८	फर्साचौर- काभ्रा- क्वालीगाउँ सडकखण्ड	प्रादेशिक सडक	१०	२	२	७	७	१४	१४	
९	घोडागाउँ-उर्लीखोल -पंचीकोट सडकखण्ड	ग्रामिण सडक	८	२	२	६	६	१२	१२	
१०	सुलिचौर वसपार्क- नुवाकोट सडकखण्ड	ग्रामिण सडक	८	२	२	६	६	१२	१२	
११	घोडागाउँ-थुम्पाकी सडकखण्ड	ग्रामिण सडक	८	२	२	६	६	१२	१२	
१२	सुलिचौर –रुनिवांग बजार सडक	कृषि सडक	६	२	२	५	५	१०	१०	बजारभित्र मात्र
१३	गापा भित्रका अन्यकृषि सडकहरू	कृषि सडक	६	२	२	५	५	१०	१०	

आज्ञाले
(केशबराज पार्धे)
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत